

深圳市建设工程设计文件核查表

编号：深规划资源设施字NS202600434号

用地单位	深圳市恒泰置业发展有限公司						
项目名称	湾上云启府1栋一单元及地下室						
用地位置	南山区西丽街道西丽北路60号						
宗地号	T403-0095						
用地规划许可证/规划要点号	地字第4403052025YG0051510（改1）号/NS202600733						
分期建设子项名称	湾上云启府1栋一单元（含周边裙房）及整宗地地下室						
本期报建指标							
本期建筑面积及分配				建筑功能	建筑面积m²		
					规定	核减	合计
总建筑面积 61675.77m²	计规定容积率 建筑面积 17692.81m²	地上	商业建筑	829.69	0	829.69	
			住宅建筑	16863.12	0	16863.12	
		地下					
	计容积率 建筑面积20052.87m²	地上核增 建筑面积2360.06m²	架空绿化休闲	817.29			
			穿越非住宅楼层的核心筒	144.82			
			消防避难空间	949.9			
			变配电机房及其专用交通空间	286.23			
			社区体育活动场地专用交通空间	25.37			
			屋面楼电梯间及机房	136.45			
	不计容积率 建筑面积41622.90m²	地下核增 建筑面积41622.90m²	共用停车库	35797.06			
			垃圾收集房（间）	236.22			
			公用设备用房	5589.62			
建筑覆盖率（一/二级）%		53.63/22.55		绿化覆盖率%		30	
停车位	机动车停车位				非机动车停车位		
	地上	0个	地下	867个	占地面积m²		
	总计	867个（含充电桩位261个）			总计626个（含充电桩位71个）		
公共设施和公共空间占地	无						
备注	1、本核查表为【建字第4403052026GG0047617（改1）号】建设工程规划许可证附件。 2、该宗地共分两个证批准工规，幼儿园独立成宗后单独办理工规。本证包含1栋一单元（建筑高度149.34米）、一单元裙房、整宗地地下室，与项目剩余建设内容、配建幼儿园原则上同步报建、同步建设、同步验收。 3、本项目应按规定办理路口开设手续，应进行专题研究并取得交通主管部门意见，机动车出入口以路口的《建设工程规划许可证》为准。 4、本项目已提供海绵城市专篇（年径流总量控制率自评可满足72%的目标值）、装配式设计专篇、绿色建筑专篇（自评满足国家三星级标准），自评结论符合相关规定，具体以主管部门意见为准。 5、项目范围内未设置充电桩的停车位应全部预留充电设施建设安装条件。 6、本项目配建的公共设施、生活垃圾分类设施、无障碍设施等应与建设项目同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。 7、用地单位须落实建筑信息模型（BIM）技术应用的相关规定。 8、本项目报建文件中建筑平面图、立面图、剖面图及相关设计专篇为辅助规划审查的图纸，涉及工程建设强制性标准的内容由设计单位依法承担相应责任。 9、根据民航深圳局函[2026]19号，在南头直升机场搬迁前，项目建设高度控制在海拔160米以下（含临时构筑						

备注	物、塔吊）。待南头机场搬迁后，可建设至批准高度。请住建部门协助落实。 10、本证报建的867辆地下机动车泊位中包含了T403-0094宗地使用的22辆。 11、本宗地须承担并落实T403-0094宗地湾上云启幼儿园的停车位建成使用、车辆交通出入共用（借用）、消防通道共用（借用）、市政管线接驳等义务，请住建部门在办理本宗地房地产销售、预售手续时在相关文件予以明确并落实。 12、本证建筑覆盖率、绿化覆盖率、绿地面积/折算绿地面积为整宗地指标。 13、因工程产生的砂石资源可直接用于该工程建设，纳入成本管理，自用之外仍有剩余砂石资源的，须编制砂石资源有偿处置方案，按程序纳入公共资源交易平台进行公开招拍挂处置。
----	---

深圳市规划和自然资源局南山管理局
2026年9月4日